CAZAL
Architecture Urbanisme Environnement

Atelier Zonage et Règlement

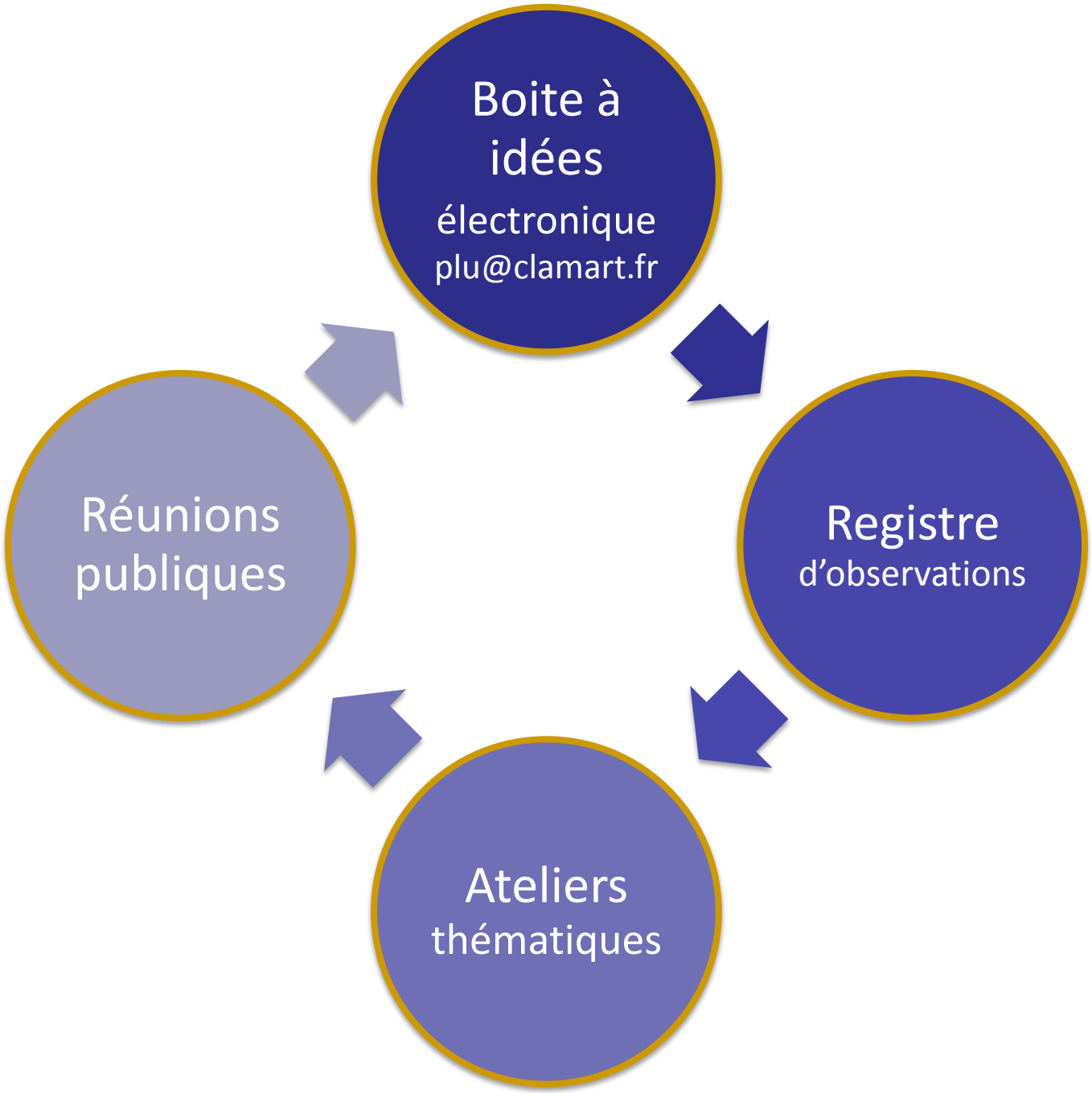
4 mars 2015

mairie de Clamart

plan local d'urbanisme Clamart

mairie de Clamart

Modalité de concertation



Objectif de l'Atelier

Analyser le zonage et les règles du PLU actuel.

Faire des propositions de zonage et de règles conformes aux objectifs du PADD du futur PLU.

adapter les propositions aux récentes dispositions législatives (Grenelle II, ALUR)

Déroulement de l'Atelier

Les Ateliers auront 2 temps avec une pause (total 3 heures)

Le Bureau d'études fera une présentation PowerPoint (20 minutes)

Les supports de travail seront diffusés pour chaque table avec exposé du mode d'emploi (10 minutes)

Chaque équipe désignera un rapporteur et mènera un échange (60 minutes)

Pause (10 minutes)

Chaque équipe synthétisera ses propositions et remplira les tableaux diffusés avec le plan (30 minutes)

Chaque rapporteur viendra en tribune et présentera le résultat du travail de son équipe (40 minutes)

Synthèse des propositions (10 minutes)

PLU actuel

Cadre juridique

Le PLU actuel de Clamart a été approuvé le 9 novembre 2005. Il a été modifié par délibérations du Conseil Municipal du 25 mars 2009, du 28 novembre 2011 et du 28 mars 2012.

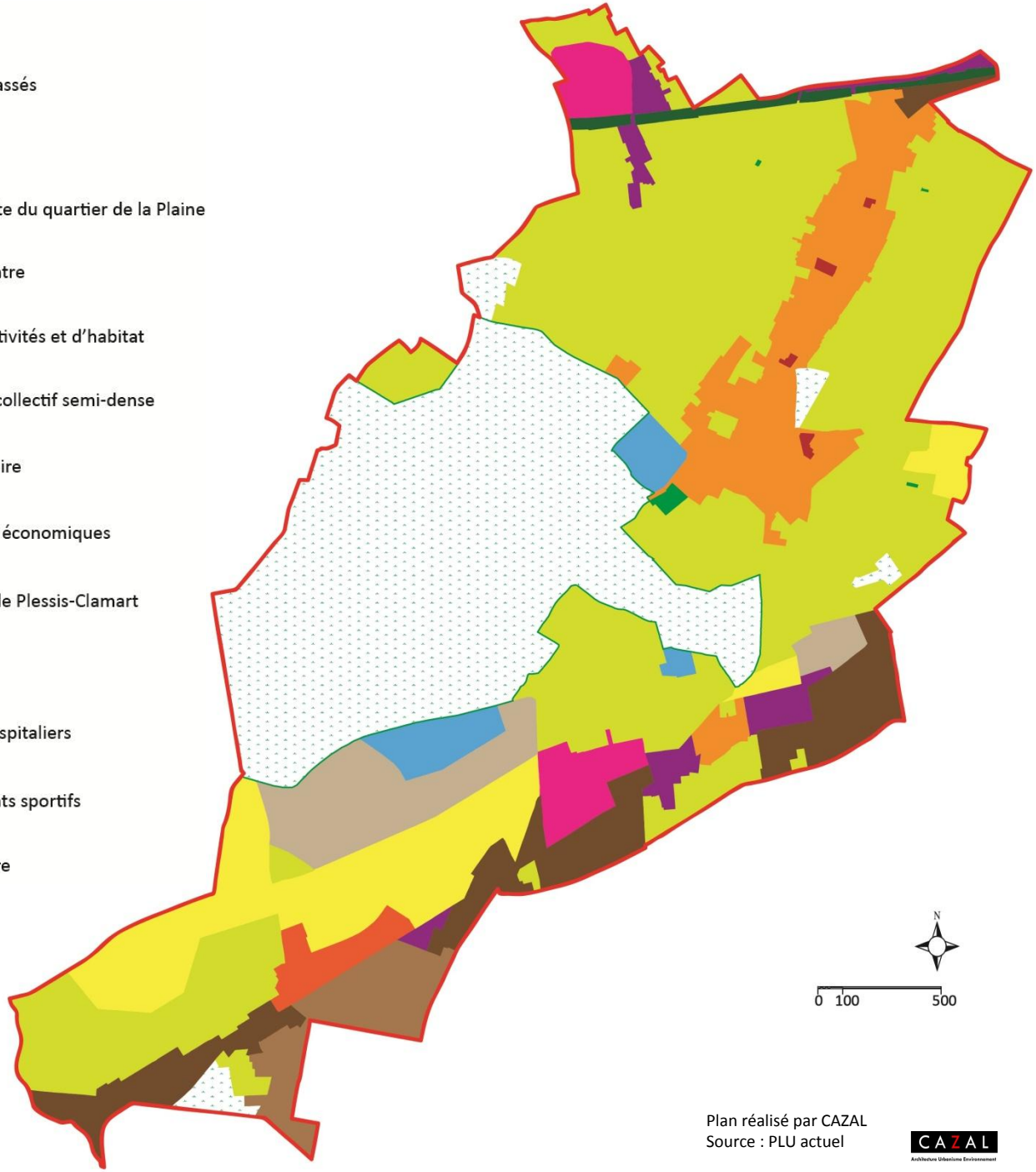
Le contenu du PLU actuel doit être révisé pour être conforme aux lois Grenelle II et ALUR.

Le PLU doit être compatible avec les documents supra-communaux : PLH, SDRIF, SRCE, SRCAE, … .

mairie de Clamart

Plan du zonage actuel

- N - zone naturelle
- N classée - espaces boisés classés
- Zone UA - quartier Centre
- Zone UAa - zone commerçante du quartier de la Plaine
- Zone UAl - zone dense du Centre
- Zone UB - quartier mixte d'activités et d'habitat
- Zone UC - quartier d'habitat collectif semi-dense
- Zone UE - quartier pavillonnaire
- Zone UF - quartier d'activités économiques
- Zone UFz - le parc d'affaires de Plessis-Clamart
- Zone UG - cimetière
- Zone UH - établissements hospitaliers
- Zone UL - pôles d'équipements sportifs
- Zone UM - emprise ferroviaire



Plan réalisé par CAZAL
Source : PLU actuel

CAZAL
Architecture Urbanisme Environnement

mairie de Clamart

Plan de la ZPPAUP actuelle

Plan réalisé par CAZAL
Source : ZPPAUP actuelle

CAZAL
Architecture Urbanisme Environnement

PLU futur

1. Une identité à préserver, un charme à conserver

Masse verte de Clamart
Réservoirs de biodiversité
Corridor écologique arboré
Bois de Clamart et ses lisières à protéger
250 0 250 500 750 1000 m

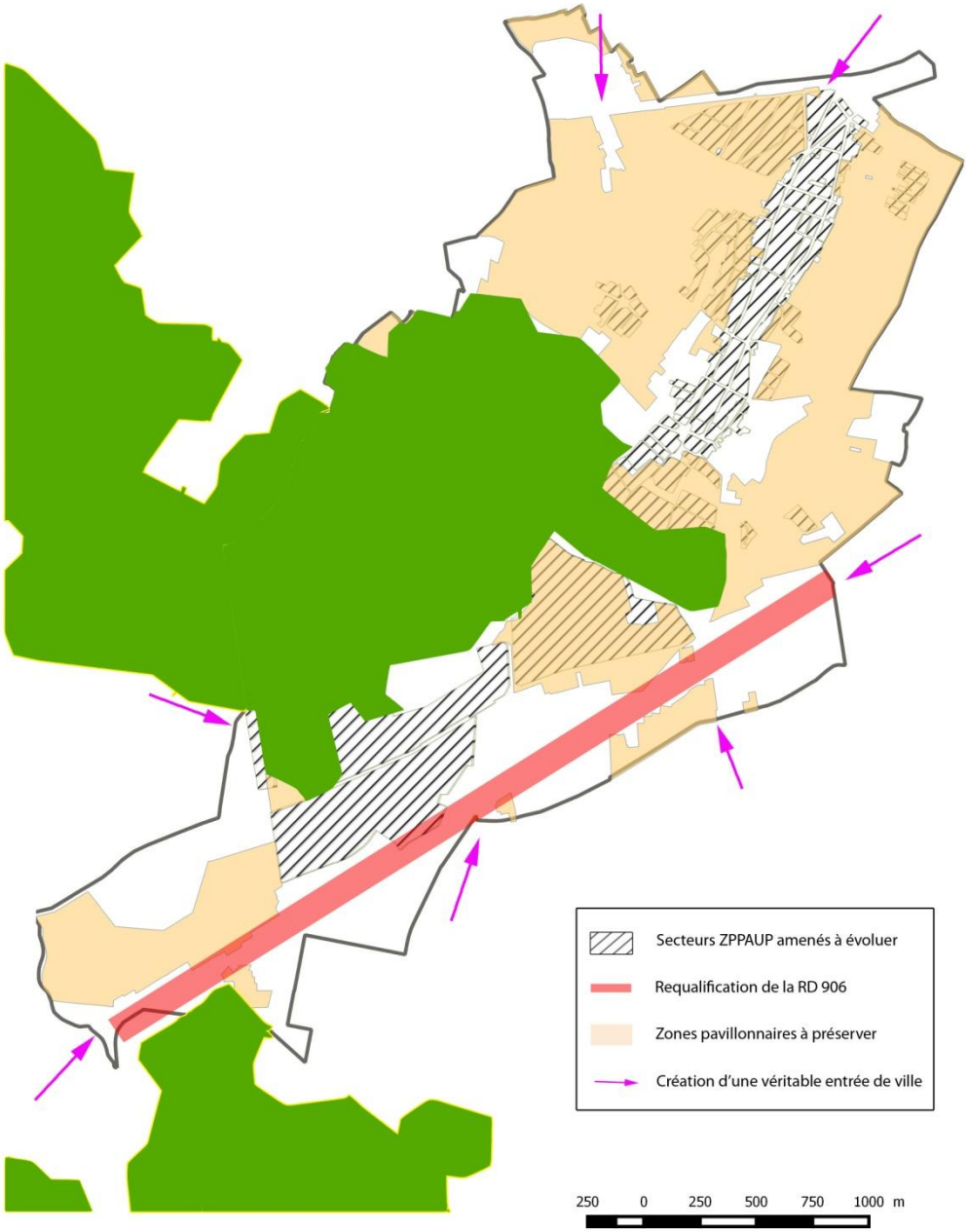
1.1 VALORISER LES ATOUTS NATURELS

➢ **Protéger les espaces boisés, la forêt, les lisières et les espaces verts.**

➢ **Préserver les cœurs d'îlot.**

➢ **Favoriser les continuités écologiques et développer la trame verte et bleue.**

1. Une identité à préserver, un charme à conserver


Secteurs ZPPAUP amenés à évoluer
Requalification de la RD 906
Zones pavillonnaires à préserver
Création d'une véritable entrée de ville
250 0 250 500 750 1000 m

1.2 METTRE EN VALEUR LES ATOUTS URBAINS

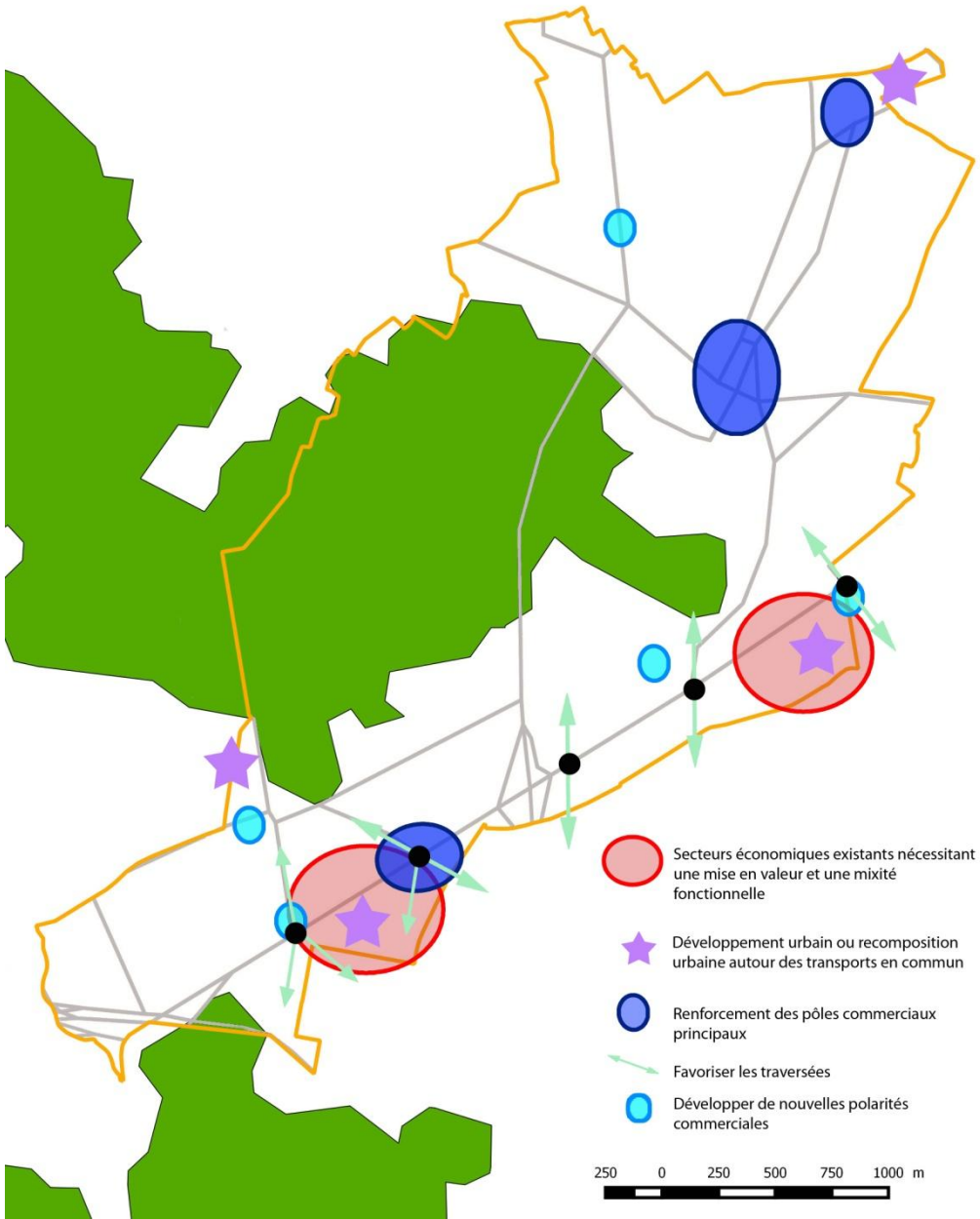
➢Mettre en valeur l'identité architecturale et paysagère de chaque quartier.

➢Limiter la densification dans les quartiers déjà fortement urbanisés afin de préserver le secteur pavillonnaire et les espaces verts.

➢Réaménager les entrées de ville, premières images de Clamart pour ses visiteurs.

➢Qualifier la RD 906.

2. Une ville plus attractive


Secteurs économiques existants nécessitant une mise en valeur et une mixité fonctionnelle
Développement urbain ou recomposition urbaine autour des transports en commun
Renforcement des pôles commerciaux principaux
Favoriser les traversées
Développer de nouvelles polarités commerciales
250 0 250 500 750 1000 m

2.1 ORGANISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUALITATIF

➢**Proposer un développement urbain dans des secteurs bien desservis par les transports en commun dans un objectif de mixité fonctionnelle et sociale.**

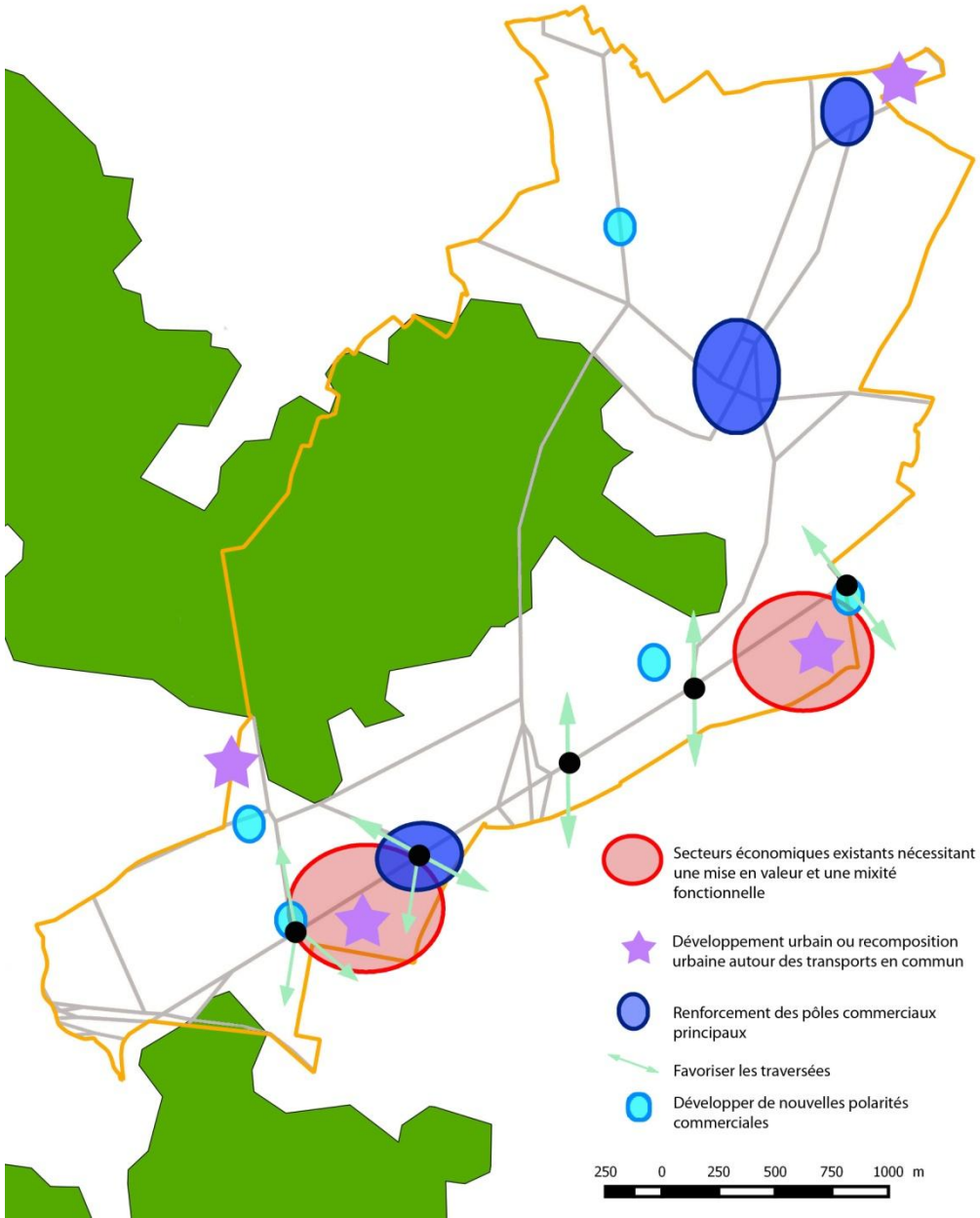
- **Autour du secteur de la gare**
- **Autour de la RD 906**

➢**Permettre aux habitants de bénéficier d'un parcours résidentiel en proposant une offre diversifiée de logements.**

➢**Rééquilibrer la politique de mixité sociale au regard des besoins.**

➢**Répondre aux besoins actuels et futurs en équipements publics.**

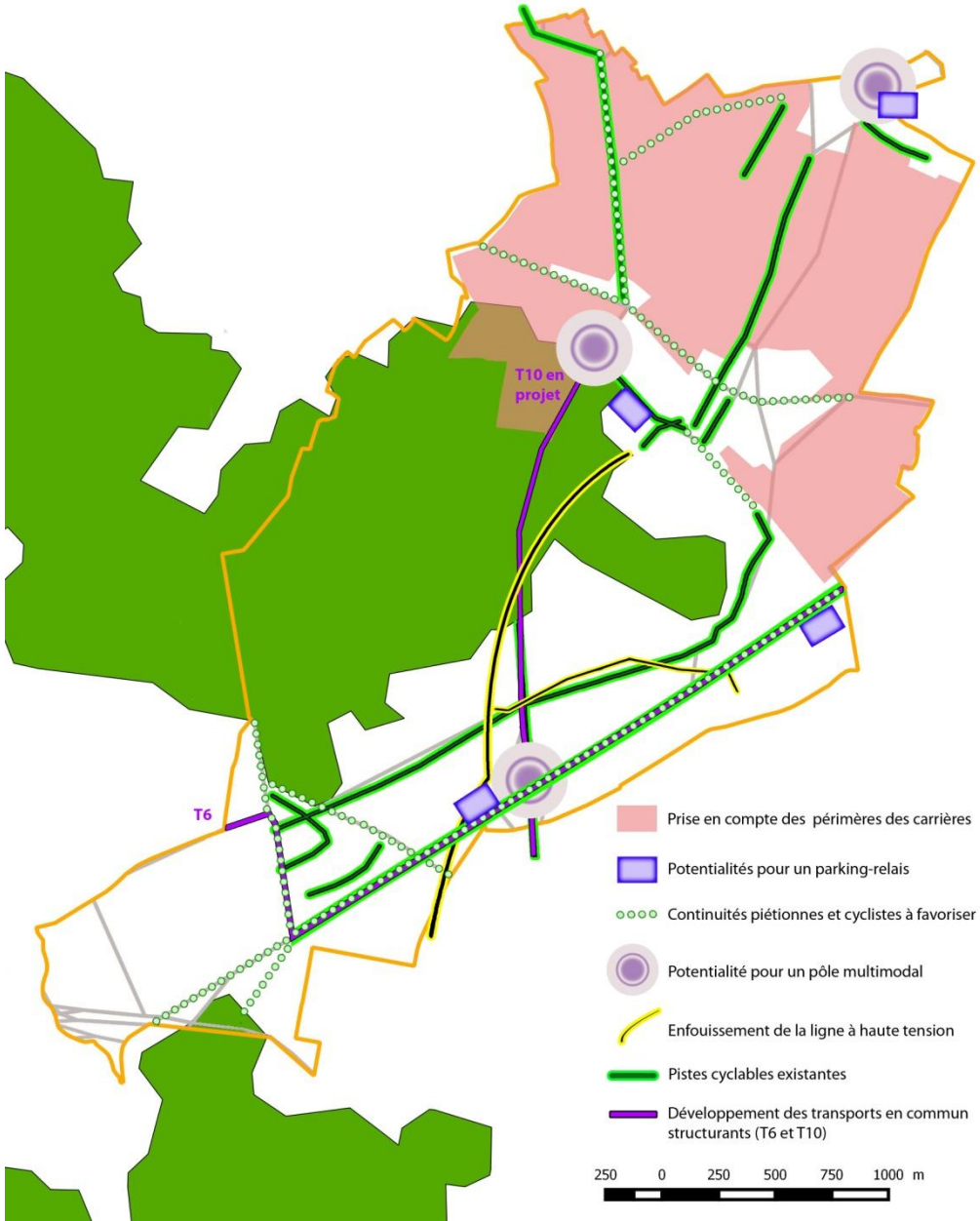
2. Une ville plus attractive


Secteurs économiques existants nécessitant une mise en valeur et une mixité fonctionnelle
Développement urbain ou recomposition urbaine autour des transports en commun
Renforcement des pôles commerciaux principaux
Favoriser les traversées
Développer de nouvelles polarités commerciales
250 0 250 500 750 1000 m

2.2 IMPULSER UN DYNAMISME ECONOMIQUE ET COMMERCIAL

- **Forger l'image de pôle d'attractivité majeur dans les Hauts-de-Seine.**
- **Développer des services aux entreprises.**
- **Renforcer la densité du tissu économique et commercial et préserver l'artisanat.**

3. Une ville tournée vers l'avenir


T10 en projet
T6
Prise en compte des périmères des carrières
Potentialités pour un parking-relais
Continuités piétionnes et cyclistes à favoriser
Potentialité pour un pôle multimodal
Enfouissement de la ligne à haute tension
Pistes cyclables existantes
Développement des transports en commun structurants (T6 et T10)
250 0 250 500 750 1000 m

3.1 INVENTER LA VILLE DURABLE DE DEMAIN

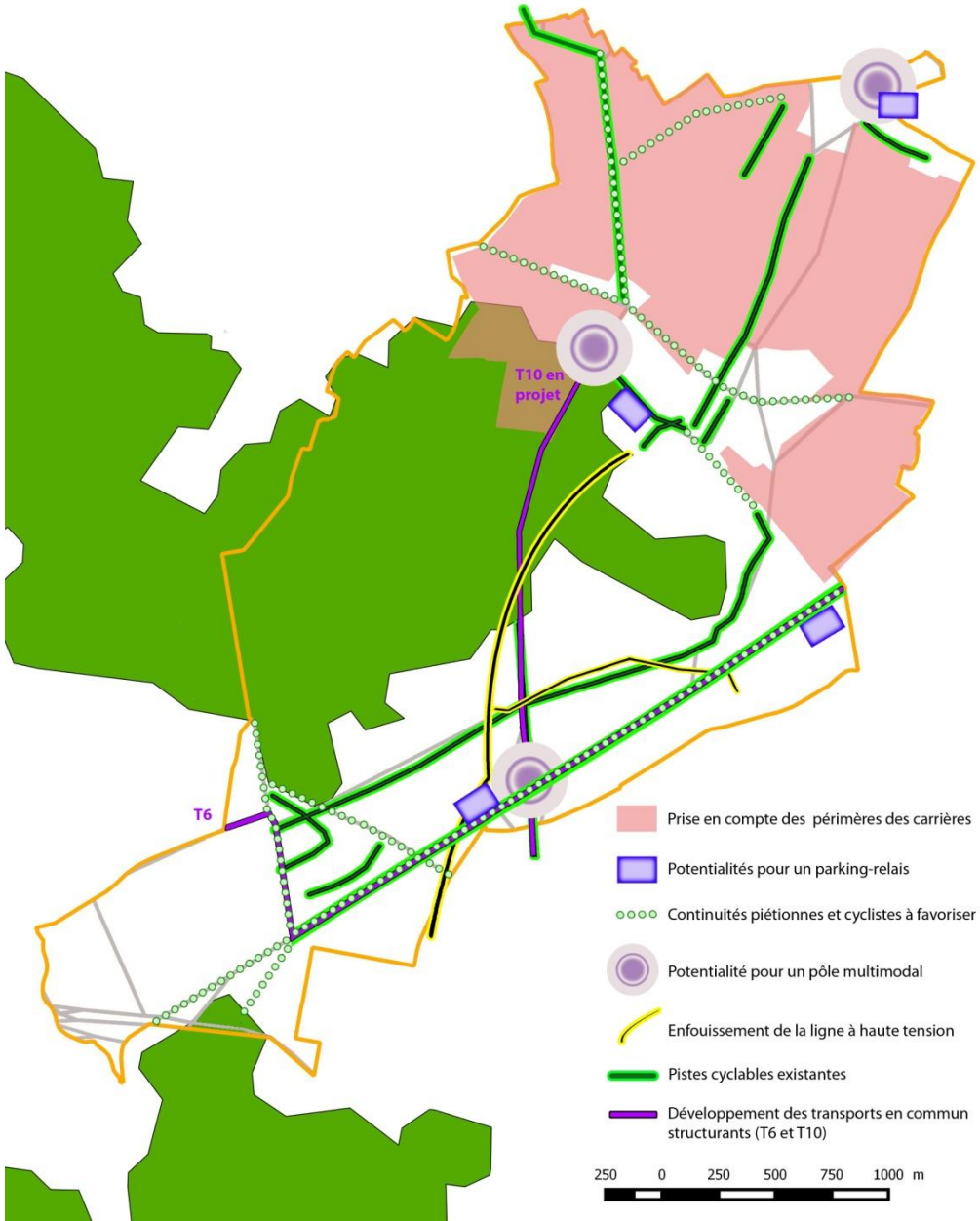
➢ **Encourager une politique environnementale responsable.**

- **Favoriser la transition énergétique.**
- **Avoir une gestion économe de l'eau.**
- **Développer une gestion des déchets optimisée.**

➢ **Faire de Clamart une « ville intelligente ».**

➢ **Intégrer les risques et nuisances afin d'assurer la sécurité de la population.**

3. Une ville tournée vers l'avenir


T10 en projet
T6
Prise en compte des périmères des carrières
Potentialités pour un parking-relais
Continuités piétionnes et cyclistes à favoriser
Potentialité pour un pôle multimodal
Enfouissement de la ligne à haute tension
Pistes cyclables existantes
Développement des transports en commun structurants (T6 et T10)
250 0 250 500 750 1000 m

3.2 APAISER LES DEPLACEMENTS ET ORGANISER LEUR COMPLEMENTARITE

➢ **Organiser la fluidité des déplacements et la gestion du stationnement.**

- **Renforcer les réseaux entre les différents modes de transports.**
- **Permettre un partage équilibré et sécurisé de l'espace public en aménageant la voirie pour tous les modes.**
- **Optimiser la gestion du stationnement.**

➢ **Faciliter les déplacements doux et permettre les connexions.**

➢ **Organiser le développement des transports en commun.**

- **Tramway, bus, gare.**

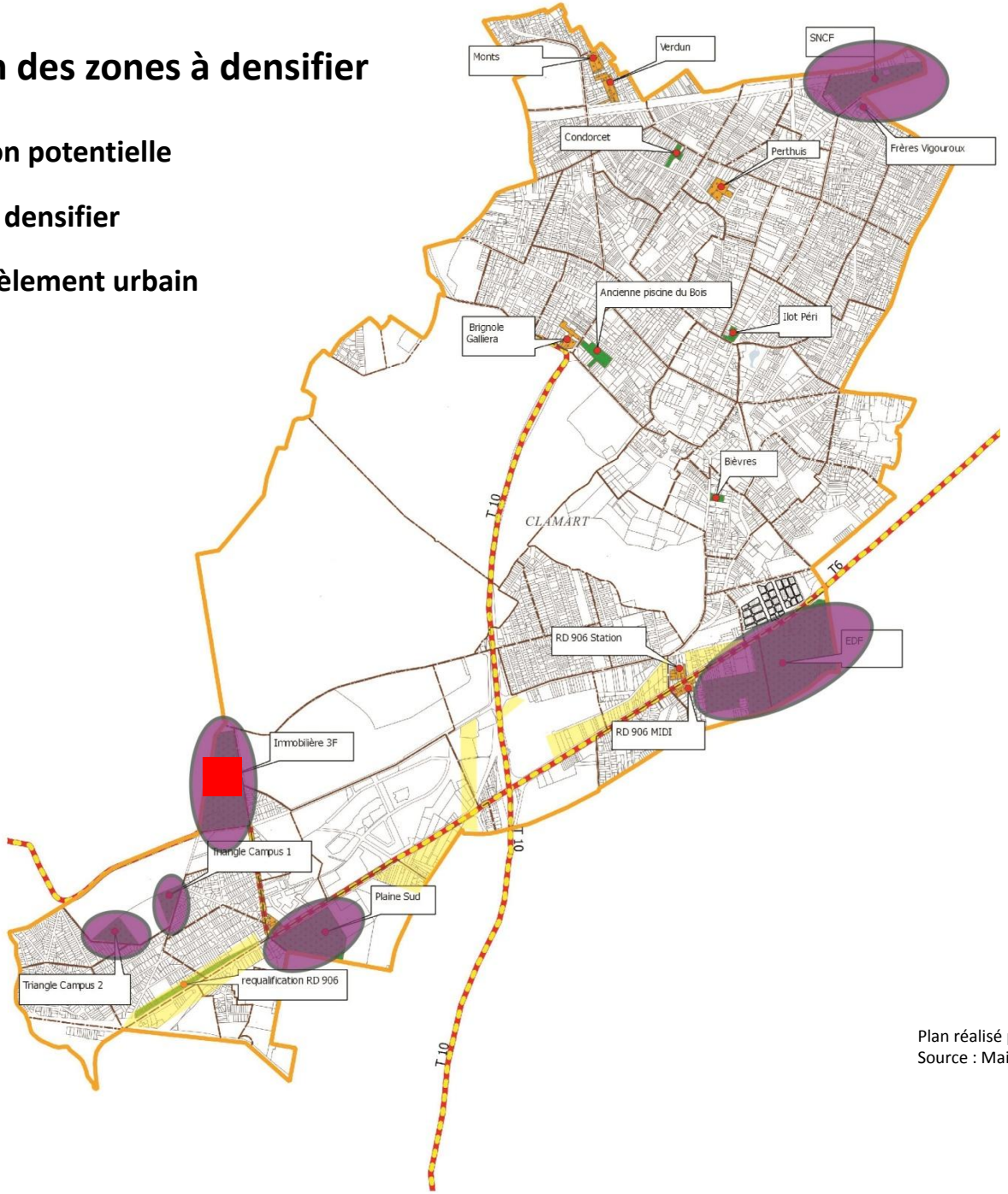
Enjeux liés à la densification

Identification des zones à densifier

Mutation potentielle

Zones à densifier

Renouvèlement urbain



Plan réalisé par CAZAL
Source : Mairie de Clamart

Enjeux liés au nouveau règlement

Le zonage et le règlement du PLU doivent être compatibles avec les objectifs du PADD.

Les nouvelles règles du PLU doivent être compatibles avec la faisabilité foncière se fondant sur les zones identifiées pour la densification.

Les nouvelles règles doivent anticiper la transformation de la ZPPAUP en AVAP.

Les nouvelles dispositions

Les règles du PLU

Pour chaque zone définie dans le document graphique, des dispositions réglementaires sont applicables : 16 articles sont prévus par l'art. R.123-9 du code de l'urbanisme. Les articles 15 et 16 sont issus de l'évolution liée au Grenelle II.L'article 14 est supprimé par la Loi ALUR.

1° : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdites.

2° : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières.

3° : Accès et voirie.

4° : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité).

5° : Caractéristique des terrains.

6° : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

7° : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

8° : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

9° : Emprise au sol.

10° : Hauteur maximale des constructions.

11° : Aspect extérieur.

12° : Stationnement.

13° : Espaces libres et plantations.

14° : COS (Coefficient d'Occupation des Sols).

15° : Performances énergétiques et environnementales.

16° : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Changements avec ALUR

Les changements qui intéressent le PLU de Clamart

La suppression du COS.

Le COS est abandonné au profit d'autres règles : emprise au sol, hauteur des bâtiments, implantation de constructions par rapport aux limites séparatives, (impact sur le gabarit).

La suppression de la surface minimale des terrains pour construire.

La fixation de la taille minimale des terrains a été identifiée comme un frein à la densification et à la mixité sociale.

L'élargissement du droit de préemption.

Tous les immeubles achevés depuis 4 ans peuvent être soumis au droit de préemption urbain simple. Les règles d'utilisation du bien préempté sont assouplies.

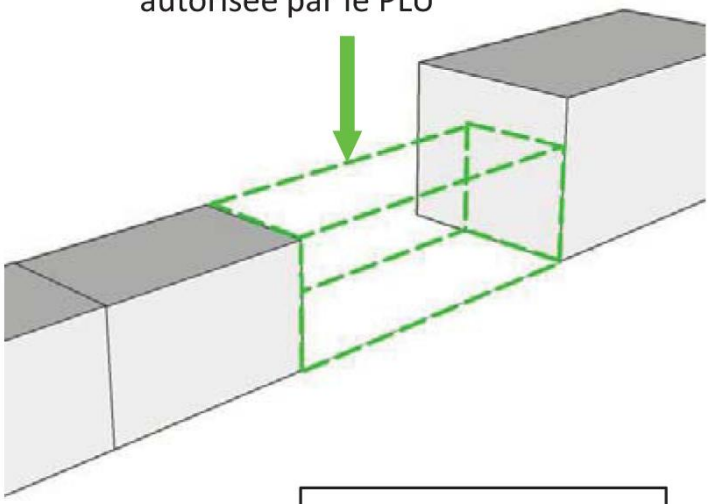
Plusieurs critères pour une dérogation aux règles relatives au gabarit

- Si le projet respecte les objectifs et orientations du PLU.
- Si le projet répond aux objectifs de création de logement et de mixité sociale.
- Si le projet s'intègre harmonieusement dans la façade sur rue et le milieu urbain environnant, proche ou lointain.
- Si le projet est contigu au moins sur l'une de ses façades, à un bâtiment existant.

Exemples de dérogation gabarit

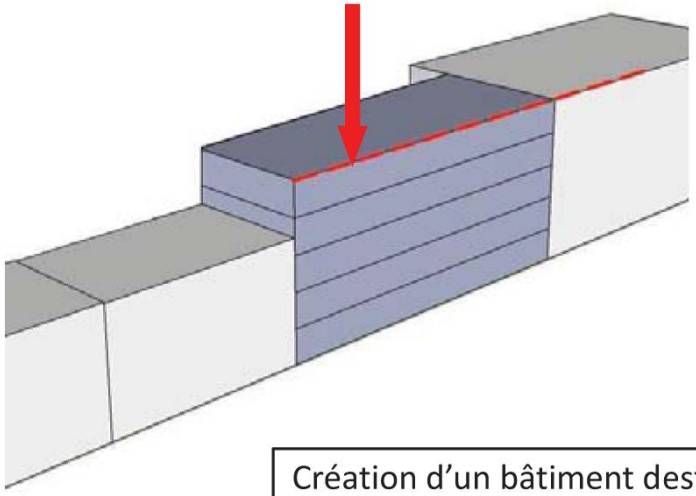
1. Un bâtiment situé entre deux constructions

Enveloppe constructible autorisée par le PLU



Dent creuse existante

Possibilité d'alignement maximale de la nouvelle construction destinée à l'habitation sur le faîtage du bâtiment contigu existant

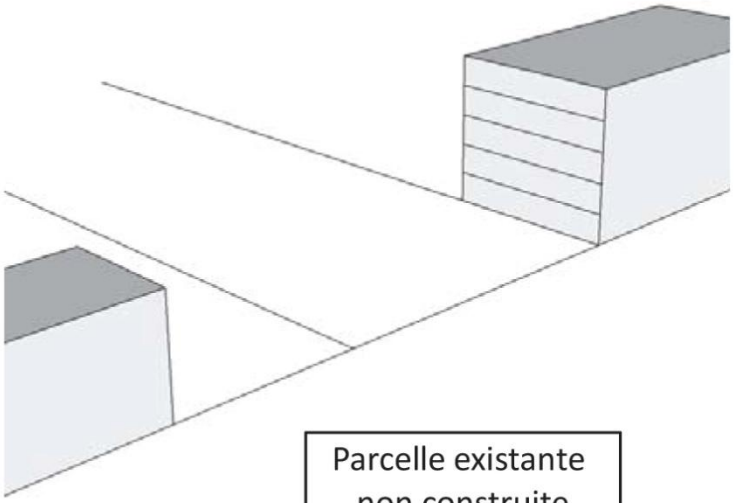


Création d'un bâtiment destiné principalement à l'habitation dans une dent creuse existante

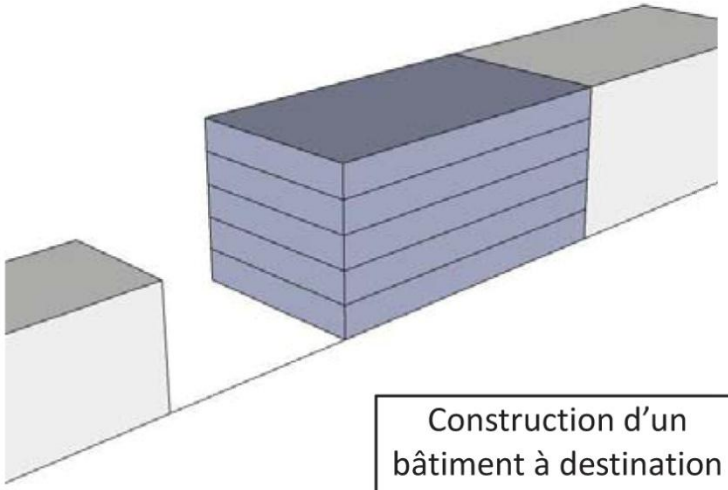
avril 2014
Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature
Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages
Sous-direction de la Qualité du cadre de Vie
Arche Sud - 92055 La Défense Cedex
www.territoires.gouv.fr

Exemples de dérogation gabarit

2. Une parcelle existante non construite, contiguë à un seul bâtiment, peut aussi faire l'objet d'une dérogation pour permettre la construction d'un bâtiment dans la limite de la hauteur du bâtiment contigu



Parcelle existante non construite

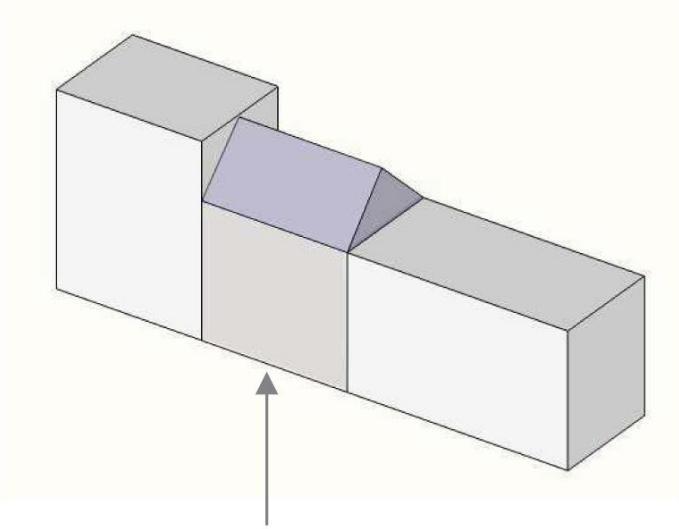


Construction d'un bâtiment à destination principale d'habitation

avril 2014
Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature
Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages
Sous-direction de la Qualité du cadre de Vie
Arche Sud - 92055 La Défense Cedex
www.territoires.gouv.fr

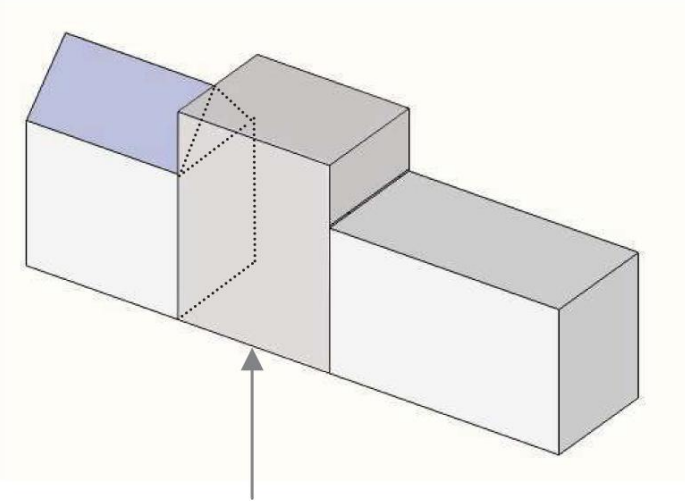
Exemples de dérogation gabarit

Toiture en pente de la surélévation et toiture plate du bâtiment existant



La hauteur de faîtage de la nouvelle construction ne doit pas dépasser la hauteur à l'égout du bâtiment existant.

Toiture plate de la surélévation et toiture en pente du bâtiment existant



La hauteur à l'égout de la nouvelle construction ne doit pas dépasser la hauteur au faîtage de la construction existante.

avril 2014
Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature
Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages
Sous-direction de la Qualité du cadre de Vie
Arche Sud - 92055 La Défense Cedex
www.territoires.gouv.fr

Normes de stationnement

Stationnement vélos dans un rayon de 800m autour des gares à raison de 1 place sur 40.

Stationnement vélos (nombre minimal de place) dans les constructions nouvelles (habitat, bureaux, activités, commerces, industries, équipements publics et établissements scolaires)

Stationnement pour les constructions à destination d'habitation n'excédant pas 1,5 fois le taux de motorisation des ménages sur la commune.

Stationnement voiture (nombre maximal de place) pour les opérations à usage de bureaux selon la proximité ou non d'une des lignes de TC structurants.

Aires de livraison dans des constructions nouvelles :

- commerces : 1 aire de livraison pour 1000 m2 de surface de vente ;
- bureaux et activités : 1 aire de livraison de 100 m2 pour 6000 m2 de SdP.

Méthode de travail

plan local d'urbanisme Clamart

Zonage et règlement – Atelier 4 mars 2015

Table N° / Rapporteur :

Zone UA - Quartier centre

Les articles du règlement (extrait des articles : 9,10,11,12,13)	Règles du PLU actuel	Observations ; Enjeux liés aux nouvelles règles et aux autres articles du règlement	Règles proposées
Emprise au sol (règles maximum)	50% de la superficie du terrain		
Hauteur maximum (règles maximum)	15 M à l'égout du toit 18 M au faitage 15M de la dalle plancher (toiture terrasse)	Dépassement de la hauteur maximale (Loi ALUR)	
Aspect extérieur (règles maximum)	Longueur façade maxi 20M Clôtures sur rue hauteur maxi 2M (partie pleine maxi 1,2M) Clôtures en limites séparatives maxi 2,6M Panneaux solaires 30% du pan de toit Panneaux solaires interdits dans ZPPAUP Recommandation de matériaux HQE	Panneaux solaires ou photovoltaïques Isolation par l'extérieur	
Stationnement (règles minimum) *Dans un rayon de 400m autour des gares et des stations de T, les normes de stationnement pour les constructions à destination autre que celle de logements pourront être divisées par 2 (règles PLU actuel).*	Habitat : 1 pl / log et 2 pl pour >=75m² Habitat locatif aidé : 1 pl/log Commerce : 1pl pour 100m² de SdP Commerce voiture : 10pl pour 100m² Commerce > 2000m² (pl livraison 100m²) Bureaux : 1pl pour 50m² de SdP Activités : 1 pl pour 100m² de SdP Hôpital : 1 pl pour 3 lits Hôtel : 1 pl pour 5 ch + 1 emp. Car pour 50ch Restaurant : 1 pl pour 50m² de SdP 2 roues : 1,5 m² / logement collectif		
Plantations (règles minimum)	25% de la SdT en composition paysagère 10% de la SdT traité en pleine terre 1 arbre par tranche de 100m² de SdT	Murs ou toits végétalisés	

SdT : Superficie de Terrain / SdP : Surface de Plancher / Pl : Place

CAZAL – 11 rue du Dr. Finlay 75015 Paris – e-mail : contact@cazal.info – www.cazal.info

Merci de votre attention